

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>第35条第1項第6号の2関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合することを確認できる書類について（規則第16条の2の3第6号関係）</p> <p>昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物であるか否かの判断に当たっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。</p> <p>確認済証又は検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、その際、居住の用に供する建物（区分所有建物を除く。）の場合は、表題登記日が昭和56年12月31以前であるもの、事業のように供する建物および区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和58年5月31日以前であるものについて説明を行うこととする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に扱うこととする。</p> <p>なお、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく<u>既存住宅売買瑕疵保険</u>の引受けは、新耐震基準等に適合する既存住宅が対象となっており、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものについて、現況検査により劣化事象等が確認されない場合には、①から④までの書類のいずれか有効なものがあれば、新耐震基準等に適合するものとして扱われる。</p> <p>①・② (略)</p>	<p>第35条第1項第6号の2関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16条の2の3関係）</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p>(5) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合することを確認できる書類について（規則第16条の2の3第6号関係）</p> <p>昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建物であるか否かの判断に当たっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。</p> <p>確認済証又は検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、その際、居住の用に供する建物（区分所有建物を除く。）の場合は、表題登記日が昭和56年12月31以前であるもの、事業のように供する建物および区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和58年5月31日以前であるものについて説明を行うこととする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に扱うこととする。</p> <p>なお、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく<u>既存住宅売買瑕疵担保保険</u>の引受けは、新耐震基準等に適合する既存住宅が対象となっており、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものについて、現況検査により劣化事象等が確認されない場合には、①から④までの書類のいずれか有効なものがあれば、新耐震基準等に適合するものとして扱われる。</p> <p>①・② (略)</p>

- ③ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書について
売買等の対象の住宅について以前交付された既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書がある場合は、当該住宅が新耐震基準等に適合することが確認できるため、既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書の保存の状況について説明する。
- ④ (略)

第35条第1項第13号関係
担保責任の履行に関する措置について（規則第16条の4の2関係）

- 1 規則第16条の4の2第1号から第3号までについて
規則第16条の4の2第1号から第3号までに掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、少なくとも次に掲げる事項を説明することとする。
- 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合（以下「契約不適合」という。）の範囲
 - 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲
 - 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲
- 例えば、新築住宅の売主Aが当該住宅を機関Bに登録し、機関Bが当該登録に基づいて売主Aの担保責任に関する責任保険の付保を行う場合には、機関Bへの登録に基づき機関Bが売主Aの担保責任に関する責任保険の付保を行う旨、保険期間、保険金額及び保険の対象となる契約不適合の範囲を説明することとする。

- ③ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書について
売買等の対象の住宅について以前交付された既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書がある場合は、当該住宅が新耐震基準等に適合することが確認できるため、既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書の保存の状況について説明する。
- ④ (略)

第35条第1項第13号関係
瑕疵担保責任の履行に関する措置について（規則第16条の4の2関係）

- 1 規則第16条の4の2第1号から第3号までについて
規則第16条の4の2第1号から第3号までに掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、少なくとも次に掲げる事項を説明することとする。
- 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
 - 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
 - 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- 例えば、新築住宅の売主Aが当該住宅を機関Bに登録し、機関Bが当該登録に基づいて売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う場合には、機関Bへの登録に基づき機関Bが売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う旨、保険期間、保険金額及び保険の対象となる瑕疵の範囲を説明することとする。
- 当該措置の概要として、当該措置に係る契約の締結等に関する書類

当該措置の概要として、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。

当該宅地又は建物が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものである等の事情により、重要事項の説明の時点で担保責任の履行に関する措置に係る契約の締結が完了していない場合にあつては、当該措置に係る契約を締結する予定であること及びその見込みの内容の概要について説明するものとする。

2 規則第16条の4の2第4号について

規則第16条の4の2第4号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。

- ・ 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ。）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第37条第1項第2号の2関係

当事者の双方が確認した事項について

「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査等、既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。これ以外の場合については、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載することとする。

ただし、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や担保責任の免除に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、そ

を別添することとして差し支えない。

当該宅地又は建物が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものである等の事情により、重要事項の説明の時点で瑕疵担保責任の履行に関する措置に係る契約の締結が完了していない場合にあつては、当該措置に係る契約を締結する予定であること及びその見込みの内容の概要について説明するものとする。

2 規則第16条の4の2第4号について

規則第16条の4の2第4号に掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。

- ・ 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ。）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第37条第1項第2号の2関係

当事者の双方が確認した事項について

「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査等、既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。これ以外の場合については、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載することとする。

ただし、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、そ

れが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えない。

第37条第1項第11号関係

担保責任又は当該責任の履行に関する措置について

本号の規定により契約時に交付する書面に記載すべき宅地建物の担保責任又は当該責任の履行に関して講ずべき措置の内容は、次に掲げる事項とする。

- (1) 担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容
 - (2) 規則第16条の4の2第1号から第3号までに掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項
 - ① 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲
 - ② 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲
 - ③ 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲
- 当該措置の内容を記載することに代えて、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。
- (3) 規則第16条の4の2第4号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項
 - ① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
 - ② 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2

れが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えない。

第37条第1項第11号関係

瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関する措置について

本号の規定により契約時に交付する書面に記載すべき宅地建物の瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関して講ずべき措置の内容は、次に掲げる事項とする。

- (1) 瑕疵担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容
 - (2) 規則第16条の4の2第1号から第3号までに掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項
 - ① 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
 - ② 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
 - ③ 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- 当該措置の内容を記載することに代えて、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。
- (3) 規則第16条の4の2第4号に掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項
 - ① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
 - ② 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2

以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第47条第1号関係

第47条第1号の禁止行為の成立時期について

本号中「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため」とは、例えば、当該目的物の契約不適合が発覚した場合や、契約の目的物となる宅地又は建物に関連して宅地建物取引業者に不法行為が発生した場合の修補の請求や損害賠償の請求の権利の行使を妨げることを目的として行う場合が該当する。

その他の留意すべき事項

1～4 (略)

5 不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や性状など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壤汚染調査等の状況、土壤汚染等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況
- ③ その他：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第2条第4項に規定する特定保守製品の有無、従前

以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第47条第1号関係

第47条第1号の禁止行為の成立時期について

本号中「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため」とは、例えば、当該目的物に対する隠れたる瑕疵が発覚した場合や、契約の目的物となる宅地又は建物に関連して宅地建物取引業者に不法行為が発生した場合の修補の請求や損害賠償の請求の権利の行使を妨げることを目的として行う場合が該当する。

その他の留意すべき事項

1～4 (略)

5 不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や隠れたる瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

- ① 土地関係：境界確定の状況、土壤汚染調査等の状況、土壤汚染等の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況
- ② 建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況
- ③ その他：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第

の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

6 (略)

2条第4項に規定する特定保守製品の有無、従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

6 (略)